

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

le commissaire enquêteur
Pierre BACHELLERIE



Monsieur le commissaire-enquêteur

M. BACHELLERIE
Mairie de CORCOUE-SUR-LOGNE
11, rue LEJEUNE
44650 CORCOUE-SUR-LOGNE

Paris, le 20 novembre 2020

Par courrier électronique (enquetepublique@mairiecorcoue.fr) et courrier

**AFF. : LEINBERGER – PLU CORCOUE-SUR-LOGNE
N/REF. : 201112**

V/Réf: Enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme

Objet : Observations de M. Laurent LEINBERGER – propriétaire des parcelles n°2090, n°2087, n°45 et n°46 lors de l'enquête publique (article R. 123-13 du code de l'environnement)

1

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je me permets de vous adresser ce mémoire en observations, pour le compte de mon client, M. Laurent LEINBERGER (7, rue du Cottage – 93470 COUBRON, ci-après « **le Propriétaire** »), dans le cadre de l'enquête publique, initialement prévue pour une durée de 34 jours consécutifs, en cours depuis le jeudi 22 octobre (9h) jusqu'au mardi 24 novembre inclus (17h), dans le cadre de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme (ci-après « **le PLU** ») de la commune de CORCOUE-SUR-LOGNE (ci-après « **la Commune** »).

Par la présente, le Propriétaire souhaite vous présenter les arguments juridiques qui fondent la recevabilité de ses demandes, en vue de modifier le zonage, ainsi qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (ci-après « **OAP** ») qui grèvent irrégulièrement ses terrains et obèrent toute éventuel projet constructif de manière disproportionnée.

Après avoir rappelé précisément le contexte de la situation (1.) et apporter quelques observations sur le déroulement de l'enquête et la période choisie (2.), il apparaîtra opportun de rappeler l'évolution des contraintes réglementaires opposables à ses terrains pour démontrer leur incohérence et conclure aux fins de modification du zonage (3.), puis préciser en quoi l'OAP en question doit être modifiée (4.).

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20
Adresse mail : martinguerin@gmail.com
N° Siren : 539017087

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

En conséquence, le Propriétaire vous présente ses observations, propositions et contre-propositions, en application des dispositions de l'article R. 123-13 du Code de l'environnement, dans le cadre de l'enquête publique dont vous avez la responsabilité.

1.- PRESENTATION DES FAITS ET DU CONTEXTE

1.1.- Le Propriétaire détient depuis 1998 (n°2087) et 2004 (n°2090, n°45 et n°46) plusieurs de terrains sur le territoire de la Commune, cadastrés (ensemble « **la Propriété** ») :

- Parcelle n°2090 (surface de 4.380 m²) ;
- Parcelle n°2087 (surface de 2.935 m²) ;
- Parcelle n°45 (surface de 3.685 m²) ;
- Parcelle n°46 (surface de 527 m²), sur laquelle une servitude de passage conventionnelle avait été consentie avec la Commune en 2012 pour une durée de 6 ans (**Production n°1**).



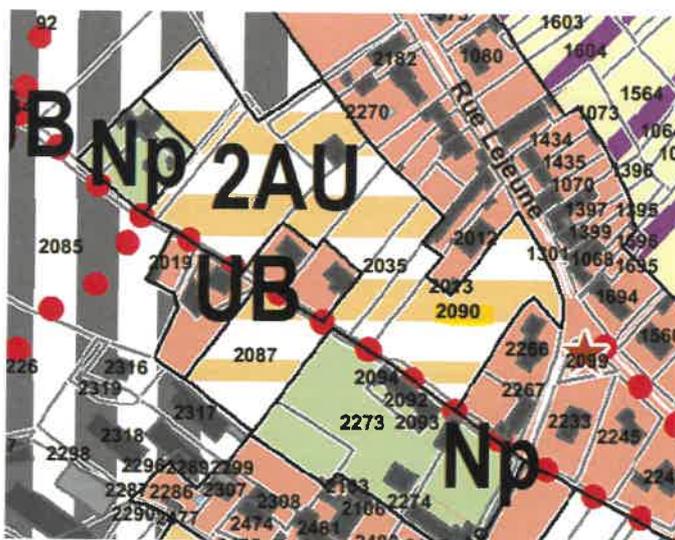
Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

1.2.- En particulier, il est propriétaire d'un terrain d'une superficie de 4.380 m² et cadastré M 2090, sis Rue du chemin rouge et desservi par la rue Lejeune.

Il en a fait l'acquisition le 24 mai 2004. Elle était alors classée, selon le Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur, en zone urbaine (zone UB), constructible et entièrement desservie par les réseaux.

1.3.- A la suite de la délibération en date du 20 mai 2010 prescrivant la révision du PLU, un nouveau PLU a été approuvé le 13 mars 2014 et la parcelle M 2090 a été classée en zone 2AU, ce qui obérait son potentiel de constructibilité.



CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone. La mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

Elle correspond aux quartiers d'habitat projetés :

- A Saint Etienne : le Gros Chêne, Magenta/Chemin rouge, Favet, La Normandière
- A Saint Jean : Anne de Bretagne.

Ce classement en plein centre urbain obérait tout potentiel de constructibilité, au moins jusqu'à une éventuelle évolution du document d'urbanisme, dès lors que l'article 2AU 2 du règlement précisé qu'étaient seuls autorisés « les installations équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ».

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20

Adresse mail : martinguerin@gmail.com

N° Siren : 539017087

Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

1.4.- Le Propriétaire a ensuite mandaté la SAS de Géomètres-Experts Fonciers, CDC Conseils, en vue de déposer pour son compte une demande de certificat d'urbanisme CUB 04415614B054 à la Mairie.

Cette demande, enregistrée par la mairie le 05 septembre 2014, portait sur un projet de construction de 160 m² de plancher, à usage d'habitation sur ledit terrain.

Un certificat d'urbanisme a été délivré le 31 octobre 2014 déclarant, sur le fondement du PLU approuvé le 13 mars 2014, l'opération non réalisable au motif notamment que l'article 2AU2 « *n'autorise que les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif* » (**Production n°2**).

1.5.- Cette décision a été contestée devant le Tribunal administratif de NANTES, par une requête en date du 24 décembre 2014.

Par un jugement n°1410946 en date du 13 décembre 2016 (**Production n°3**), le Tribunal administratif de NANTES a annulé le certificat d'urbanisme négatif, au motif notamment :

5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de Corcoué-sur-Logne, que la parcelle d'assiette de l'opération de construction projetée, qui était auparavant classée en zone UB du plan d'occupation des sols, est entourée de parcelles construites et s'insère au sein d'une zone urbanisée, qui s'étend notamment, sans discontinuité, le long de la rue Lejeune, du centre-bourg de la commune jusqu'au quartier dit du « Favet », lequel prolonge celui dit de « Magenta / Chemin rouge » ; qu'il est, par ailleurs, constant que cette parcelle est desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et dispose, en outre, d'un accès à la voie publique, ainsi qu'en attestent les mentions du certificat d'urbanisme litigieux ; qu'enfin, et alors même que la commune de Corcoué-sur-Logne se borne à affirmer que la capacité des réseaux publics existants serait insuffisante au droit de ladite parcelle, sans verser au dossier aucun élément technique de nature à l'établir, il ne ressort pas des pièces du dossier, et notamment pas du certificat d'urbanisme litigieux, lequel est silencieux sur ce point, que la desserte de l'opération projetée, compte tenu de sa localisation au sein d'une zone urbanisée, nécessiterait une modification de la consistance de ces réseaux ; que, **dans ces conditions, les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Corcoué-sur-Logne ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant la parcelle litigieuse en zone 2AU du plan local d'urbanisme** ; qu'ainsi, le maire de Corcoué-sur-Logne ne pouvait pas légalement se fonder sur le classement de ladite parcelle en zone 2AU du plan local d'urbanisme pour déclarer non-réalisable l'opération projetée ; que, par suite, M. Leinberger est fondé à demander, pour ce motif, l'annulation de la décision attaquée ;

Ce jugement n'ayant fait l'objet d'aucun appel par la commune, il est devenu définitif.

1.6.- En conséquence, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée en 2018 en vue de transposer le classement de la parcelle 2090 en zone UB, les autres parcelles du Propriétaire restant classées en zone 2AU.

Néanmoins, la Commune maintient que le secteur reste soumis aux principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Magenta/Chemin Rouge :

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

OAP Magenta/Chemin Rouge après modification n°1



- Au sud-est, le principe de voirie reliant la voie secondaire de desserte du quartier au Chemin rouge est repositionné pour trouver une position plus centrale permettant une optimisation foncière et financière de l'opération.

NB : il est rappelé, qu'en 2018, une procédure de modification simplifiée du PLU a été approuvée afin de réintégrer la parcelle 2090 (4390 m²) initialement dans la zone 2AU en zone UB suite à un jugement du Tribunal Administratif de Nantes. Ce secteur reste malgré tout soumis aux principes édictés dans l'OAP de Magenta/Chemin rouge.

Cette contrainte maintient un frein en principe pour la réalisation du projet que le Propriétaire souhaite y développer.

1.7.- Par une délibération n°2019_12_103 en date du 19 décembre 2019, le Conseil municipal de la commune a autorisé l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU (Favet, Magenta/Chemin Rouge et Normandière) et engagé en ce sens une procédure de modification n°2 de son PLU.

1.8.- Par un arrêté en date du 30 septembre 2020, le Maire (Claude NAUD) a notamment prescrit l'organisation d'une enquête publique, sous votre responsabilité, en qualité de commissaire-enquêteur suivant un décision du 7 août 2020 du Tribunal administratif de NANTES.

5

Cette enquête publique est actuellement organisée entre le 22 octobre 2020 et le 24 novembre 2020 inclus, avec la possibilité pour le public de vous transmettre ses observations :

Article 8 – Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- par courrier électronique, à l'adresse de messagerie créée spécifiquement pour l'enquête publique : enquete publique@mairiecorcoue.fr
Les contributions adressées par mail seront mises à disposition du public sur le site internet de la mairie et sur le registre papier au fur et à mesure de leur réception.
- sur le registre papier mis à disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture de celles-ci au public,
- par voie postale, par courrier adressé au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique :
Monsieur le commissaire-enquêteur
11 rue Lejeune
44650 CORCOUE SUR LOGNE

Tels sont, à ce stade et en cet état résumé, les éléments portés à votre connaissance.

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20
Adresse mail : martinguerin@gmail.com
N° Siren : 539017087

Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

Dans ce contexte, et en se prévalant de fondements juridiques objectifs, le Propriétaire souhaite vous présenter des observations en vue de proposer la modification du zonage de ses terrains, pour un zonage urbain cohérent pour l'ensemble des terrains, d'une part, ainsi que la modification de l'OAP grevant sa propriété, d'autre part.

Ces observations argumentées, incluant des propositions, devraient vous conduire *a minima* à assortir votre éventuel avis favorable de réserves, en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement.

2.- SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Averti en fin d'enquête public de son organisation, le Propriétaire tient à présenter quelques observations sur son déroulement.

En premier lieu, il estime que le délai minimal retenu pour l'enquête publique, prévu par les dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'environnement, ne peut suffire à garantir une satisfaisante participation du public, et cela d'autant plus au regard de la période maladroitement retenue.

En ce sens, organisée en plein confinement national à nouveau établi au regard de la situation sanitaire, la présente enquête ne peut satisfaire à son premier objectif : la mise à disposition et la participation la plus massive du public.

6

Rappelons à cet égard que l'article 12 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période avait introduit, en ces circonstances toutes particulières de crise sanitaire, des règles pour les enquêtes publiques en cours ou devant être organisées pendant une date qui serait précisée ultérieurement.

L'article disposait ainsi que, lorsque le retard résultant d'une interruption de l'enquête publique ou de l'impossibilité de l'accomplir entraînerait des conséquences « difficilement réparables » dans la réalisation de projets présentant un intérêt national et un caractère urgent, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publique pouvait adapter les modalités de l'enquête en prévoyant la poursuite de l'enquête ou l'introduction de l'enquête de manière dématérialisée avec des adaptations temporelles au besoin.

Néanmoins, l'objectif en pareilles circonstances était de suspendre ou reporter toutes les procédures de participation du public.

Il n'existe pas de raison pour que la situation diverge en cet automne.

Ainsi, au même titre que la période de congés estivaux pour organiser une enquête publique est critiquable, les circonstances postérieures à l'arrêté municipal du 30 septembre 2020 auraient dû conduire à la prolongation ou au report de cette enquête publique.

En définitive, la Mairie ne peut donc organiser une enquête publique satisfaisante tout en donnant consigne, de ne pas se déplacer en cette période d'urgence sanitaire (prolongé jusqu'au 16 février 2020, aux termes de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant

*Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20
Adresse mail : martinguerin@gmail.com
N° Siren : 539017087*

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire).

En second lieu, si l'article 8 de l'arrêté précité du 30 septembre 2020 prévoyait la publication des observations du public sur le site internet, un simple constat à date – en fin d'enquête publique – suffit à relever qu'aucune observation n'a été exprimée ou, si elles existent, elles n'auraient pas été publiées à ce stade.

Cela confirme que la période retenue n'a pu remplir l'objectif prioritaire d'une participation satisfaisante du public.

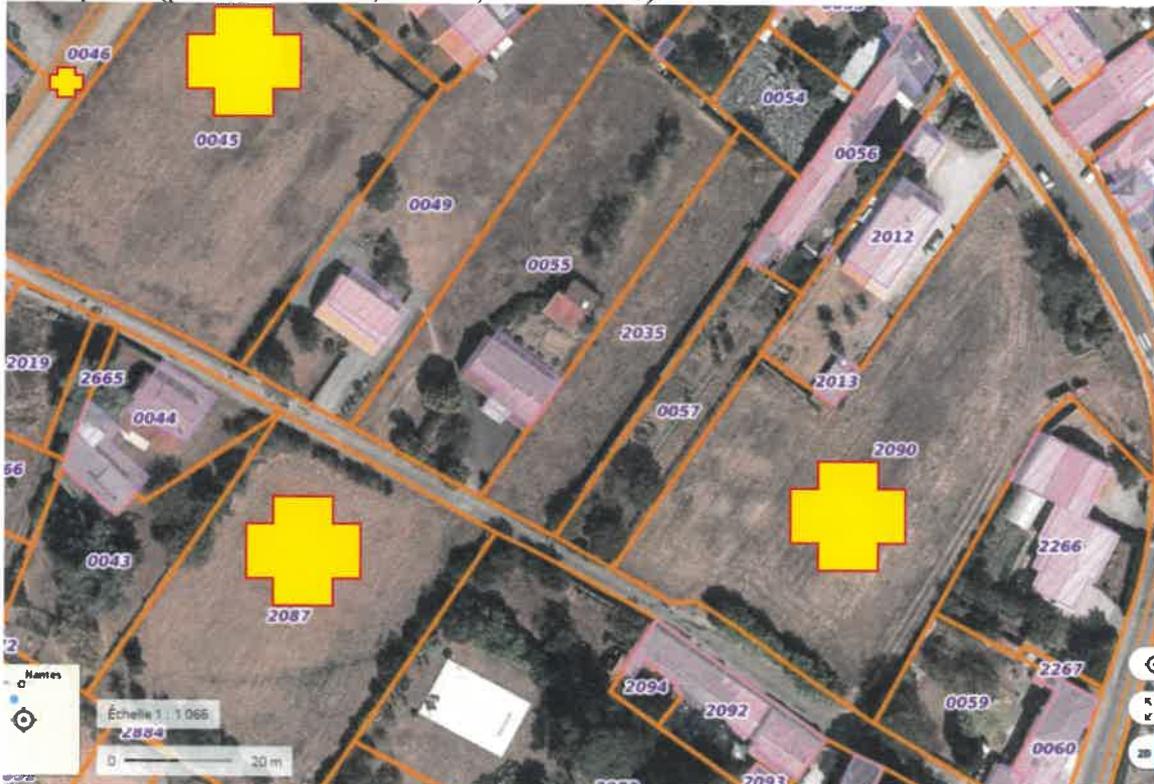
En conséquence, ces arguments de bon sens auraient dû impliquer une prolongation et/ou report de l'enquête.

Nul doute que ces circonstances pourraient justifier que soit retenu par le juge administratif, le cas échéant saisi, un vice de procédure entachant l'éventuelle délibération approuvant la modification n°2 du PLU.

3.- SUR L'EVOLUTION DU ZONAGE DE LA PROPRIETE ET SA NECESSAIRE MODIFICATION

3.1.- Synthèse de l'évolution du zonage

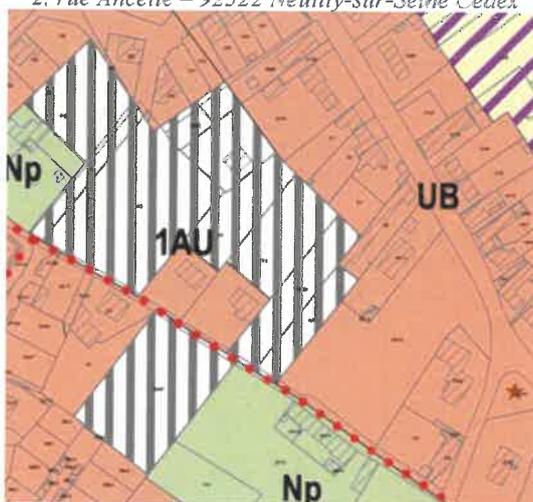
En vue de vous illustrer précisément les enjeux, nous vous présentons ci-dessous une synthèse du classement successivement opéré, sans apparente cohérence, entre les terrains constituant la Propriété (parcelles n°2090, n°2087, n°45 et n°46).



Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20
Adresse mail : martinguerin@gmail.com
N° Siren : 539017087

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex



Plan de zonage du PLU après modification n°2 (dossier soumis à enquête publique)

(ii) Règlements de zone

Terrain	Parcelle n°2090	Parcelle n°2087	Parcelle n°45	Parcelle n°46
Règlements				
Ancien POS	Zone UB : Constructible et entièrement desservie par les réseaux.	Zone NAa : Secteur réservé à l'urbanisation future et comprenait, à l'époque de la vigueur du POS, des terrains peu ou non-équipés sur laquelle développement urbain devait s'effectuer à long ou moyen terme, les terrains ne pourront être livrés qu'à l'occasion d'une modification ou révision du POS. <u>Et sont interdites toute autre occupation ou utilisation du sol.</u> Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (incendie, protection civile, commodité de la circulation).	Zone Nab : Zone destinée à des ensembles immobiliers à vocation essentiellement résidentielle accompagnés des éléments nécessaires à cette urbanisation. Par exemple, les constructions à usage d'habitation y sont autorisées sous conditions. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée proportionnée à l'occupation du sol envisagée.	Les caractéristiques minimales de dessertes doivent être assurées en matière d'incendie, de protection civile, de commodité de la circulation.
PLU modifié Approuvé le 13 mars 2014	Zone 2AU : Zone comprenant des espaces naturels non-équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme. Potentiel de constructibilité limité aux seuls installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif. NB : Obstacle à la constructibilité : Un <u>Cheminement doux</u> à conserver au titre de l'article L.123-1-5,6° du code de l'urbanisme longe la parcelle au sud (pour les parcelles n°2090, n°45 et n°46) et au nord (pour la parcelle n°2087).			

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20
Adresse mail : martinguerin@gmail.com
N° Siren : 539017087

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

Terrain	Parcelle n°2090	Parcelle n°2087	Parcelle n°45	Parcelle n°46
Règlements				
Modification simplifiée du PLU (n°1) 2018	<p>Zone UB : principe de constructibilité. Zone d'extension des centres-bourgs, notamment au regard de la desserte de la parcelle par les réseaux publics et par son accès à une voie publique.</p> <p>Obstacle à la constructibilité : Un Cheminement doux à conserver au titre de l'article L.123-1-5,6° du CU longe la parcelle au sud.</p>	<p>Zone 2AU : Zone comprenant des espaces naturels non-équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.</p> <p>Potentiel de constructibilité limité aux seuls Installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.</p>		
Règlement du PLU dans le cadre de la modification n°2 (dossier enquête publique)	<p>Zone UB : principe de constructibilité. Correspond aux extensions à dominante d'habitat pavillonnaire.</p> <p>Entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).</p> <p>Destinée à accueillir de l'habitat et activités commerciales ou de services, équipements, activités artisanales non nuisantes (bruit, odeurs, fumées, poussières...)</p> <p>Conditions d'accès précises : règles minimales de desserte, les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 3m d'emprise. Voirie : voies nouvelles (largeur minimum de 4 m d'emprise).</p> <p>Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre des articles L.123-1-5, 6° du code de l'urbanisme.</p>	<p>Zone 1AU : Zone comprenant des espaces naturels actuellement non-équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.</p> <p>Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropres à l'urbanisation sont proscrites.</p> <p>La mise en œuvre de l'urbanisation doit respecter les principes des Orientations d'aménagement définies pour cette zone.</p> <p>Chemins piétonniers à conserver : les voies de circulation douce identifiées au sein des OAP devront être créées lors de l'aménagement.</p>		

Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

3.2.- Proposition de modification du zonage rendue nécessaire

Il ressort des éléments transmis qu'il apparaît opportun, sans préjudicier gravement aux partis pris d'urbanisme relevant de la compétence de la Commune, d'harmoniser dans ce secteur le zonage en étendant la zone UB.

En effet, **en droit**, les zones à urbaniser, dites « zones AU », remplacent les anciennes zones NA d'urbanisation future. Elles comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate (article R. 151-20 du code de l'urbanisme).

Le classement de tout un secteur en zone AU sans distinguer les différents compartiments de terrain encourt l'annulation, alors même que l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.

Par exemple :

- Commet ainsi une erreur manifeste d'appréciation une commune qui classe en zone AU l'intégralité d'une zone de 54 hectares, sans distinguer les différents compartiments de terrain qu'elle comporte. Le juge a considéré que le classement opéré actait d'ores et déjà le principe de la possibilité d'urbaniser l'ensemble de la zone (CAA LYON, 18 novembre 2008, n°07LY00802) ;
- De même, constitue une erreur manifeste d'appréciation la constitution d'une seule zone 1 AU présentant un caractère artificiel, dès lors qu'elle regroupe deux entités distinctes qui ne sont reliées que par une étroite bande de terrain chacune pouvant recevoir des constructions sans que cela implique la réalisation d'une opération portant sur la totalité de la zone (CE, 30 décembre 2011, n°345900).

Au sujet de la notion d'ouverture à l'urbanisation, n'en constitue pas une le classement en zone urbaine de parcelles précédemment incluses dans une zone NA d'urbanisation future définie dans le rapport de présentation du POS comme une zone comprenant « l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain lâche », une zone urbanisable seulement « sous la forme d'opération d'une certaine importance ».

Le Conseil d'État précise également que la commune pouvait légalement, en l'espèce, procéder à une simple modification du POS sans recourir à la procédure de révision. Le changement de zonage effectué ne comportait pas de graves risques de nuisances et ne portait pas atteinte à l'économie générale du POS. En effet, la nouvelle zone U admettait les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier et à condition que toute disposition utile soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou dangers non maîtrisables (CE, 14 novembre 2007, n°290147 : BJDU n° 5/2007, p. 355 et concl.).

Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

En définitive, il est logique de classer en zone U des terrains classés en zone AU, surtout lorsque les auteurs du règlement ont entendu ouvrir à l'urbanisation la zone, en centre urbain, à « court terme ».

En l'espèce, il serait cohérent de classer tous les terrains constituant la Propriété en zone UB, dès lors que trois d'entre eux seraient classés en zone 1AU, laquelle a vocation à « recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme » :

■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropres à l'urbanisation, sont prosrites.

Elle correspond aux quartiers d'habitat futur de Magenta/Chemin Rouge, de Favet et de la Normandière.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone. La mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

En tout état de cause, il est évident que le Maire pourra tout à fait à l'avenir contrôler les éventuels projets qui seraient portés, à raison de son pouvoir d'appréciation circonstancié, en apportant son contrôle sur :

12

- La **conformité** de tout projet aux dispositions réglementaires de la zone UB ainsi qu'aux dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU), en particulier les articles R. 111-2, R. 111-26 et R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- Et sa **compatibilité** avec l'OAP Magenta/Chemin rouge.

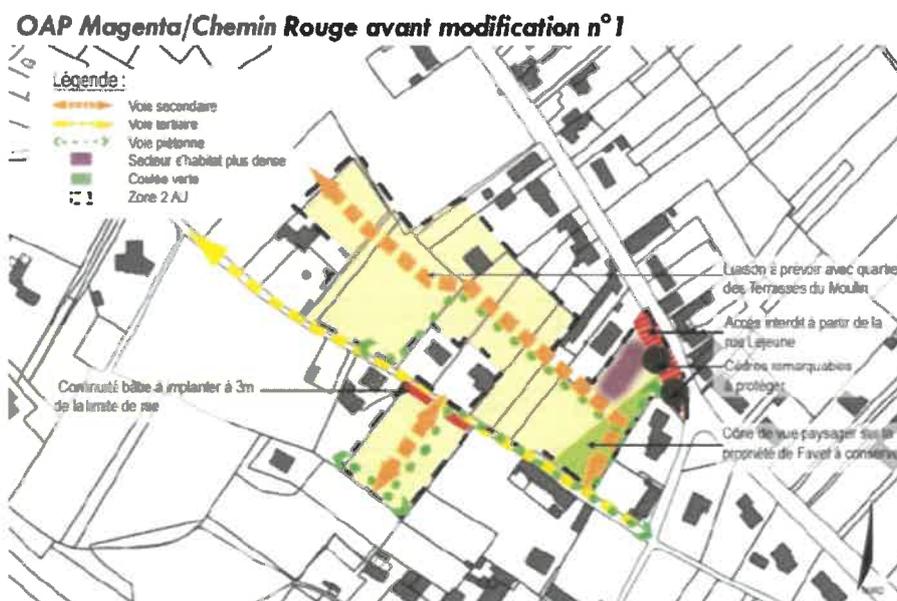
En conséquence, en classant – notamment – les parcelles n°2087, n°45 et n°46 en zone UB, le règlement issu de la modification n°2 ne contreviendrait aucunement aux objectifs portés par l'équipe municipale d'ouvrir cette zone à l'urbanisation à court terme (depuis 2018), tout en maîtrisant son caractère.

Notre proposition apparaît fondée, aussi bien en fait qu'en droit.

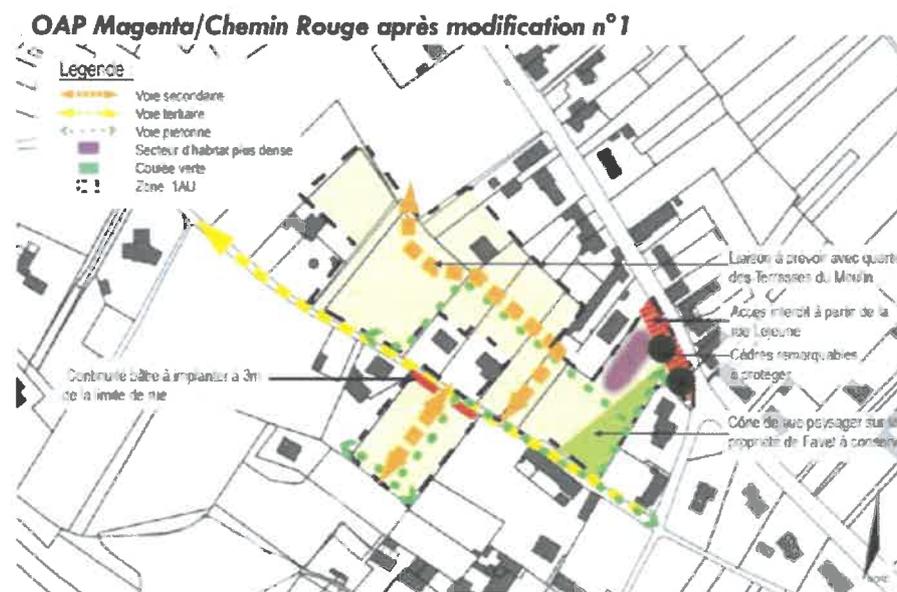
4.- SUR LA NECESSITE DE MODIFIER L'OAP MAGENTA/CHEMIN ROUGE

4.1.- Synthèse des évolutions de l'OAP Magenta/Chemin Rouge

(i) Documents graphiques



OAP (avant modification simplifiée n°1)



MODIFICATION N°1 - P.L.U. CORCOUÉ SUR LOGNE

OAP (après modification simplifiée n°1)

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

(ii) Conséquences

Terrain	Parcelle n°2090	Parcelle n°2087	Parcelle n°45	Parcelle n°46
OAP	Parcelles incluses dans la zone 2 AU			
OAP Magenta / Chemin Rouge avant modification n°1	Contraintes issues de l'OAP			
	Voie secondaire traversant les parcelles (liaison à prévoir - quartier des Terrasses du Moulin)			
	Voie tertiaire longeant les parcelles			
	Voie piétonne traversant les parcelles		Absence de cette contrainte	
	Absence de cette contrainte		Voie piétonne longeant la parcelle	Absence de cette contrainte
	Secteur d'habitat plus dense inclus dans la parcelle	Absence de cette contrainte		
	Cône de vue paysager sur la propriété de Favet à conserver	Absence de cette contrainte		
	Accès interdit de la parcelle à partir de la rue Lejeune	Absence de cette contrainte		
	Cèdres remarquables à protéger	Absence de cette contrainte		
	Absence de cette contrainte	Continuité bâtie à implanter à 3m de la limite de rue	Absence de cette contrainte	
	OAP Magenta / Chemin Rouge après modification n°1 – non modifiée à ce stade de la procédure de modification n°2	Parcelles incluses dans la zone UB	Parcelles incluses dans la zone 1AU	
Contraintes issues de l'OAP (seule modification en jaune)				
Voie secondaire ne traversant plus la parcelle n°2090 (liaison à prévoir - quartier des Terrasses du Moulin)		Voie secondaire traversant les parcelles (liaison à prévoir - quartier des Terrasses du Moulin)		
Voie tertiaire longeant les parcelles				
Voie piétonne traversant les parcelles		Absence de cette contrainte		
Absence de cette contrainte		Voie piétonne longeant la parcelle	Absence de cette contrainte	
Secteur d'habitat plus dense inclus dans la parcelle	Absence de cette contrainte			
Cône de vue paysager sur la propriété de Favet à conserver	Absence de cette contrainte			
Accès interdit de la parcelle à partir de la rue Lejeune	Absence de cette contrainte			
Cèdres remarquables à protéger	Absence de cette contrainte			
Absence de cette contrainte	Continuité bâtie à implanter à 3m de la limite de rue	Absence de cette contrainte		

4.2.- Proposition de modification de l'OAP rendue nécessaire

En droit, rappelons à titre liminaire que les OAP peuvent, aux termes des dispositions de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

15

Il existe, aux termes des dispositions de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, un **rapport de compatibilité** entre les travaux de construction et les OAP :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Le Conseil d'Etat a eu l'occasion de rappeler ce rapport de compatibilité **et non de conformité** :

« Considérant qu'il résulte de ces dernières dispositions que les travaux ou opérations d'urbanisme **doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation** ; que si de telles orientations, dans cette mesure **opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme**, sont, en principe, susceptibles d'être contestées par la voie du recours pour excès de pouvoir à l'occasion d'un recours dirigé contre la délibération qui approuve le plan local d'urbanisme, **il en va différemment dans le cas où les orientations adoptées, par leur teneur même, ne sauraient justifier légalement un refus d'autorisation d'urbanisme** ; » (CE, 8 novembre 2017, n°402511).

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

Par cette décision, le Conseil d'État apporte une nuance importante en distinguant la portée des OAP selon leur incidence (ou absence d'incidence) sur la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il précise que les orientations, opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, sont, en principe, susceptibles d'être contestées par la voie du recours pour excès de pouvoir à l'occasion d'un recours dirigé contre la délibération qui approuve le PLU.

Mais, il en va différemment dans le cas où les orientations adoptées, par leur teneur même, ne sauraient justifier légalement un refus d'autorisation d'urbanisme.

Autrement dit, dès lors qu'une orientation permet de justifier un refus d'autorisation, elle est susceptible de recours pour excès de pouvoir dans le cadre d'un recours contre la délibération approuvant le PLU, alors qu'une OAP imprécise ne créant pas d'obligation ne peut pas être attaquée.

Dans cette affaire, il s'agissait d'une OAP prévoyant une **liaison ultérieure sur la propriété des requérants**, qui, selon la Cour d'appel, ne pouvait être assimilée à un emplacement réservé, qu'elle n'était pas reportée sur les documents graphiques et était ainsi insusceptible de créer des obligations pour les propriétaires des parcelles concernées, ne leur faisant pas grief :

« 5. Considérant, en l'espèce, que pour juger irrecevables les conclusions de M. et Mme B...tendant à l'annulation de l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur " rue de Concrez / rue de Rigauderie " en ce qu'elle prévoit une liaison empiétant sur leur propriété, la cour administrative d'appel a retenu que la délimitation de cette liaison ne pouvait être assimilée à la création d'un emplacement réservé, relevé qu'elle n'était pas reportée sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme et estimé qu'elle était insusceptible de créer par elle-même des obligations pour les propriétaires des parcelles concernées, pour en déduire que cette orientation ne constituait qu'une prévision ne faisant pas grief aux requérants ; »

A titre complémentaire, le Conseil d'Etat avait déjà eu l'occasion de **faire prévaloir les dispositions du règlement sur les orientations d'aménagement** présentées sous forme graphique, en censurant l'erreur de droit commise par le juge d'appel qui avait retenu l'inconstructibilité d'une zone sur le fondement d'une OAP présentée sous forme graphique :

« Considérant que la délimitation, dans les documents graphiques d'un plan local d'urbanisme, au titre des orientations d'aménagement, d'une zone verte au sein d'une zone à urbaniser, qui ne peut être assimilée ni à la définition, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, d'une zone naturelle à protéger, ni à la fixation d'un emplacement réservé aux espaces verts en application du 8° du même article de ce code, ni au classement en espace boisé, au sens de l'article L. 130-1 précité du même code, ne suffit pas, par elle-même, à conférer à cette zone un caractère inconstructible ; »
(CE, 26 mai 2010, n°320780).

Il n'appartient qu'au règlement de définir les servitudes et notamment de rendre les terrains inconstructibles. Si les orientations peuvent faire des choix qui aboutissent à réduire la

Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

constructibilité des terrains ou à la supprimer, **elles doivent être relayées par le règlement.**

Ainsi, règlement et OAP n'ont pas la même force contraignante. Le règlement et les documents graphiques impliquent un rapport de conformité, qui se déduit de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme selon lequel « *le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols* ». Par conséquent, il ne peut y avoir aucune différence entre le projet et la règle, seules des adaptations mineures sont tolérées.

En revanche, les OAP induisent un rapport de compatibilité, leur application est plus souple.

S'agissant du **contenu** des OAP, le juge administratif a récemment relevé qu'elles doivent être **ni trop précises, ni pas assez.**

Ainsi, la Cour administrative d'appel de LYON indique qu'en matière d'aménagement, une OAP :

« implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur » (CAA LYON, 13 février 2018, Commune de Vourles, n°16LY00375).

17

Il est toutefois relevé qu'une OAP « *ne peut se limiter à prévoir, sur l'essentiel de son périmètre, la conservation de l'état actuel de l'occupation du sol en se bornant à définir des préconisations pour une partie très résiduelle de ce périmètre sans qu'apparaisse, par ailleurs, un lien avec une orientation générale d'aménagement définie à l'échelle du secteur couvert* ».

Ainsi, « *si les OAP peuvent, en vertu de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement* ».

Cela signifie qu'une OAP **ne peut pas davantage fixer les caractéristiques d'une construction déterminée**. Dans cette affaire, l'OAP n°5 délimitait sur la partie sud d'une parcelle « *un emplacement destiné à l'implantation d'un bâtiment de type logements collectifs ou intermédiaires en R + 1 d'une douzaine de logements* ». Des précisions qui relèvent du règlement, mais qui n'ont pas à figurer dans les OAP. En effet, si les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées.

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

Par ailleurs, la **procédure de modification d'une OAP** a été rappelée par une réponse ministérielle du 11 octobre 2018 (Rép. Min., Ministère de la cohésion des territoires, JO Sénat du 11 octobre 2018, p. 5162) :

« En application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU). Cependant, selon l'impact de l'évolution des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur leur environnement et sur le projet d'aménagement et de développement durable, les collectivités peuvent être amenées, dans les cas déclinés aux articles L. 153-31, L. 153-34 et L. 153-45, à recourir soit à une procédure de modification simplifiée, soit à une procédure de révision. La modification de droit commun s'impose lorsque l'évolution du PLU aboutit à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, à diminuer les possibilités de construire, à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. La procédure de modification simplifiée peut, en application de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, être adoptée pour faire évoluer des orientations d'aménagement et de programmation en dehors des cas imposant la modification de droit commun. La procédure de révision doit, quant à elle, être mise en œuvre quand l'évolution des OAP porte une atteinte substantielle aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ou consiste à ouvrir une zone à urbaniser de plus de neuf ans. Enfin, si l'évolution des OAP s'accompagne de la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, une procédure de révision simplifiée peut être adoptée en application de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme. »

18

Ainsi, il résulte des dispositions de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme que des OAP peuvent être modifiées à l'occasion de la modification du PLU :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En l'espèce, il convient de relever que, s'agissant de la parcelle n°2090 qui « concentre » le plus grand nombre d'orientations fixées au document graphique de l'OAP, celles-ci sont les suivantes :

- Une voie tertiaire longeant la parcelle au sud
- Une voie piétonne traversant la parcelle
- Un secteur d'habitat plus dense inclus dans la partie nord de la parcelle.
- Une coulée verte : cône de vue paysager sur la propriété à conserver
- Un accès interdit de la parcelle à partir de la rue LEJEUNE
- Des cèdres remarquables à protéger.

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20
Adresse mail : martinguerin@gmail.com
N° Siren : 539017087

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

En premier lieu, s'agissant des OAP relatives aux voies piétonnes, le juge administratif a déjà eu l'occasion de préciser que la seule orientation d'aménagement et de programmation relative aux chemins piétonniers n'est pas opposable à une déclaration de travaux (TA MELUN, 10 février 2017, n°1407193).

Dans cette affaire, un syndicat de copropriétaires avait déposé une déclaration préalable aux fins d'édification d'une clôture, et le maire s'y était opposé au motif que les travaux envisagés étaient incompatibles avec les OAP concernant les chemins piétonniers.

Le Tribunal Administratif de MELUN a alors jugé que :

« Considérant que la délimitation, dans les documents graphiques d'un plan local d'urbanisme, au titre d'une orientation d'aménagement et de programmation, d'un « cheminement piéton sur parcelle privée à créer ou à rendre accessible au public » ne peut être assimilée à la définition du tracé d'un sentier piétonnier en application du 6° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ou à la fixation d'un emplacement réservé aux voies publiques en application du 8° du même article L. 123-1-5 »

Or, le règlement du plan local d'urbanisme ne comportait aucune disposition relative au tracé et aux caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, et ne définissait aucun emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier sur les parcelles concernées.

Les travaux litigieux, qui consistaient seulement en la création d'une clôture et la pose de portail pour les véhicules et les piétons ne compromettaient pas la création du cheminement piétonnier prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation. C'est ainsi que le Tribunal a jugé que le Maire d'Ivry-sur-Seine avait commis une erreur de droit en se fondant sur la seule orientation d'aménagement et de programmation relative aux cheminements piétonniers.

Par ailleurs, rappelons que le Conseil d'Etat avait jugé qu'une OAP prévoyant la délimitation d'une liaison empiétant sur une propriété ne pouvait être assimilée à la création d'un emplacement réservé, d'autant qu'elle n'était pas reportée sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme, était insusceptible de créer par elle-même des obligations pour les propriétaires des parcelles concernées (CE, 8 novembre 2017, n°402511).

Dès lors, **en l'espèce**, la délimitation des chemins piétonniers ne saurait être assimilée à la création d'un emplacement réservé, et ne saurait avoir pour effet de créer des obligations pour les propriétaires des parcelles concernées.

En deuxième lieu, s'agissant des OAP prévoyant une coulée verte et identifiant des cèdres remarquables à protéger, le Conseil d'Etat avait jugé qu'une OAP délimitant une zone verte au sein d'une zone à urbaniser ne suffisait pas, par elle-même à conférer un caractère inconstructible à la zone :

« Considérant que la délimitation, dans les documents graphiques d'un plan local d'urbanisme, au titre des orientations d'aménagement, d'une zone verte au sein d'une zone à urbaniser, qui ne peut être assimilée ni à la définition, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, d'une zone naturelle à protéger, ni à la fixation d'un emplacement

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20

Adresse mail : martinguerin@gmail.com

N° Siren : 539017087

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine

2. rue Anceille – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

réservé aux espaces verts en application du 8° du même article de ce code, ni au classement en espace boisé, au sens de l'article L. 130-1 précité du même code, ne suffit pas, par elle-même, à conférer à cette zone un caractère inconstructible ; » (CE, 26 mai 2010, n°320780).

En l'espèce, le cône de vue Paysager et les cèdres remarquables à protéger, définis au titre de l'OAP Magenta/Chemin Rouge, ne sauraient avoir pour effet de conférer un caractère inconstructible à ladite parcelle, d'autant plus que ces éléments paysagers ne sont pas répertoriés au document graphique.

En troisième lieu, s'agissant des OAP prescrivant un secteur d'habitat plus dense, rappelons que dans l'affaire déjà évoquée, la Cour administrative d'appel de LYON indiquait qu'une OAP :

« ne peut se limiter à prévoir, sur l'essentiel de son périmètre, la conservation de l'état actuel de l'occupation du sol en se bornant à définir des préconisations pour une partie très résiduelle de ce périmètre sans qu'apparaisse, par ailleurs, un lien avec une orientation générale d'aménagement définie à l'échelle du secteur couvert ».

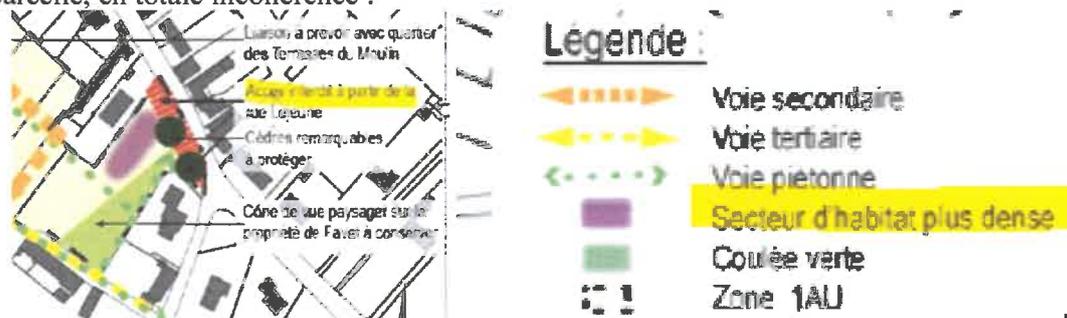
Ainsi, *« si les OAP peuvent, en vertu de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement ».* (CAA LYON, 13 février 2018, Commune de Vourles, n°16LY00375).

20

Cela signifie qu'une OAP **ne peut pas fixer les caractéristiques d'une construction déterminée**. Dans cette affaire, l'OAP n°5 délimitait sur la partie sud d'une parcelle *« un emplacement destiné à l'implantation d'un bâtiment de type logements collectifs ou intermédiaires en R + 1 d'une douzaine de logements »*. Des précisions qui relèvent du règlement, mais qui n'ont pas à figurer dans les OAP.

En effet, si les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées.

En l'espèce, l'OAP Magenta/Chemin Rouge prévoit un secteur d'habitat plus dense sur la parcelle n°2090, alors même qu'elle interdit l'accès à la rue LEJEUNE à ce niveau de la parcelle, en totale incohérence :



Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20

Adresse mail : martinguerin@gmail.com

N° Siren : 539017087

Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

Ainsi, **en quatrième lieu**, s'agissant de l'OAP prévoyant un accès interdit à partir de la rue LEJEUNE, relevons qu'au regard du PLU applicable à la parcelle n°2090, pour être constructible, le terrain doit être desservi par une voie publique ou privée proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation projetée.

En l'espèce, cette OAP empêche la desserte du terrain par une voie, tandis qu'une voie tertiaire longe le terrain au sud, ce qui ne semble pas poser de problème de constructibilité, mais pourrait constituer un risque de refus d'autorisation d'urbanisme en tant que tel.

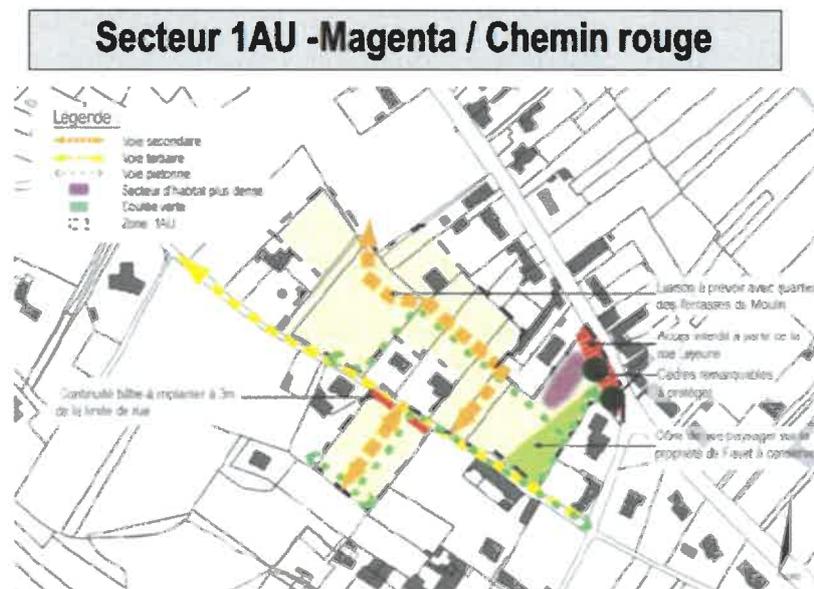
S'agissant de cette OAP, en plus de son incohérence et des difficultés opérationnelles qu'elle pose sur un terrain classé en zone UB – sans justification précise – elle serait évidemment annulée en contentieux, si le juge administratif devait être saisi, eu égard à :

- son degré de précision,
- ne s'appliquant que sur une parcelle, ce qui pourrait s'apparenter à un détournement de pouvoir au sens de la jurisprudence administrative ;
- et pouvant sans fondement faire grief au Propriétaire en rendant opérationnellement impossible le projet pour lequel il avait sollicité un certificat d'urbanisme en 2014, il y a plus de 6 ans (**Production n°1**).

En l'occurrence, le projet de modification n°2 du PLU concerne l'OAP Magenta/Chemin Rouge à trois égards :

- Modification du tracé de la voie secondaire sur la parcelle n°2090 ;
- Changement de zonage (Zone 2AU à Zone 1AU pour les parcelles n°2087, n°45 et n°46) ;
- Par ailleurs, l'OAP indique de manière erronée que la parcelle n°2090 est incluse au sein du zonage 1AU, alors qu'elle est classée en zone UB au titre du plan de zonage :

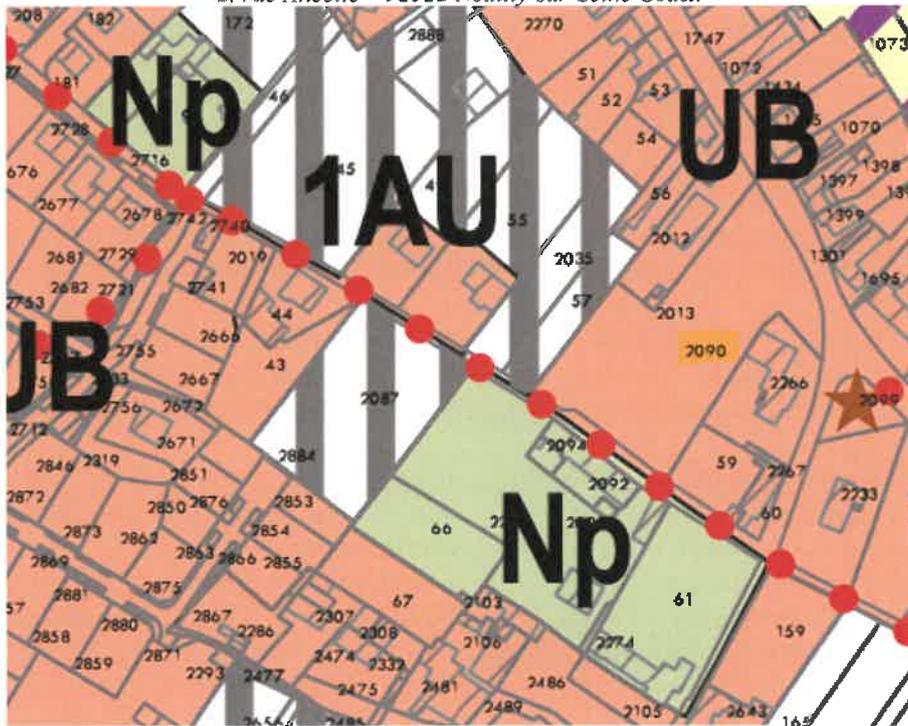
21



Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20
Adresse mail : martinguerin@gmail.com
N° Siren : 539017087

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex



22

Il résulte de ce qui précède que les OAP s'appliquant sur la parcelle, ne sauraient faire grief au propriétaire de la parcelle (chemins d'accès...) ou n'auraient pas pour effet de conférer un caractère inconstructible à la zone (coulée verte et arbres remarquables).

En conséquence, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme pour modifier l'OAP Magenta/Chemin rouge en retirant les mentions incohérentes qui grèvent l'ensemble de la Propriété.

*
* *

En conséquence, en raison des arguments précités, nous vous sollicitons en vue d'assortir votre éventuel avis favorable et votre rapport à intervenir de réserves enjoignant le Conseil municipal de CORCOUE-SUR-LOGNE d'approuver la modification n°2 du Plan local d'urbanisme, uniquement après avoir :

- modifié le classement de l'ensemble de la Propriété (zone UB) ;
- et modifié l'OAP Magenta/Chemin rouge dans les conditions précitées.

Telles sont les informations que je tenais à vous communiquer.

En vue de l'organisation d'une solution amiable dont l'opportunité est ici démontrée, par une modification du zonage et de l'OAP précitée, je me permets de tenir également destinataire de

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20
Adresse mail : martinguerin@gmail.com
N° Siren : 539017087

Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2. rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

la présente Monsieur le Maire et reste à son entière disposition pour échanger sur ce dossier, étant entendu qu'une issue amiable est logiquement privilégiée à ce stade.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à la présente,

Restant à votre disposition pour toute précision ou complément,

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire-enquêteur, à l'assurance de ma considération respectueuse et distinguée.

Maître Martin GUERIN

Martin Guérin
Avocat à la Cour



Copie : Monsieur le Maire

23

Productions

- 1.- Servitude de passage (parcelle n°46)
- 2.- Certificats d'urbanisme négatifs – 2014
- 3.- Jugement du Tribunal administratif de NANTES en date du 13 décembre 2016

